

80687 München

Seltenes Raumgefühl in Laim – Charmante Maisonette mit viel Potenzial in grüner Lage



Kaufpreis

477.000 €

Wohnfläche

80 m²

Zimmer

2

Ihr Ansprechpartner

RE/MAX Prime | Baldur Immobilien GmbH

Dorothea Kotas

089904204680

doko@remax-prime.de

Flächen & Zimmer

Wohnfläche	80 m ²
Zimmer	2
Badezimmer	2
Schlafzimmer	1
Stellplätze	1
Balkon / Terrassenfläche	1,72 m ²

Preise & Kosten

Hausgeld	456 €
Kaufpreis	477.000 €
Aussen-Courtage	3,57% inkl. 19% MwSt.
Provision mit mit MwSt.	true
stp_tiefgarage_stellplatzkaufpreis	2500
eis	0.0

Zustand

Baujahr	1982
Zustand	gepflegt
Verkaufstatus	offen

Energieausweis

Art	Verbrauch
Baujahr (Haus)	1982
Wertklasse	D
Gebäudeart	Wohngebäude
gültig bis	2028-05-08
Primär-Energieträger	GA S
Energieverbrauchskennwert	166.80

Ausstattung

Befeuerung	Gas
------------	-----

Objekt-Titel

Seltenes Raumgefühl in Laim – Charmante Maisonette mit viel Potenzial in grüner Lage

Lage-Beschreibung

Lagebeschreibung

Online-ID:
FQUBTMXM

Objekt-Nr.:
1000-266



vr-wohnen.de
Immobilienangebote von
Volks- und Raiffeisenbanken

Diese Wohnung vereint das Beste aus zwei Welten: eine zentrale Lage im beliebten Münchner Stadtteil Laim und gleichzeitig eine angenehme, ruhige Wohnatmosphäre, die zum Entspannen und Wohlfühlen einlädt. Hier genießen Sie urbanes Leben mit kurzen Wegen, ohne auf Erholung verzichten zu müssen.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Bäckereien, Apotheken sowie weitere Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung und sind bequem zu Fuß erreichbar. Auch Cafés, Restaurants und weitere Dienstleistungsangebote sorgen für eine ausgezeichnete Nahversorgung.

Die Verkehrsanbindung ist hervorragend: Die S-Bahn-Station Hirschgarten erreichen Sie in nur etwa 3 bis 5 Gehminuten. Von dort gelangen Sie schnell und bequem in die Münchner Innenstadt, sowie mit direkter Verbindung zum Flughafen. Ergänzt wird das öffentliche Verkehrsangebot durch die Buslinien 62, 130 und 137, sowie die Tramlinien 18, 19 und N19, die Ihnen eine flexible Mobilität in alle Richtungen ermöglichen.

Für Erholung und Freizeit liegt der beliebte Hirschgarten nur wenige Gehminuten entfernt. Ob ausgedehnte Spaziergänge, Joggingrunden, entspannte Stunden im Biergarten oder Zeit mit Familie und Freunden – Münchens größte Parkanlage bietet zu jeder Jahreszeit einen hohen Freizeitwert.

Auch mit dem Auto profitieren Sie von einer optimalen Anbindung: Über den Mittleren Ring sowie die A96 erreichen Sie die Münchner Innenstadt, das Umland und die wichtigsten Autobahnverbindungen in kurzer Zeit.

Eine Lage, die urbanen Komfort, ausgezeichnete Infrastruktur und hohe Lebensqualität auf ideale Weise miteinander verbindet.

Objektbeschreibung

Großzügiges Maisonette-Wohngefühl im schönen München Laim – zur Kapitalanlage oder Eigennutzung

Diese außergewöhnliche Maisonettewohnung vereint die Großzügigkeit eines Hauses mit den Vorzügen einer gepflegten Eigentumswohnung. Auf rund 80 m² Wohnfläche verteilt sich ein durchdachtes Raumkonzept über zwei Ebenen, das mit viel Licht, angenehmer Wohnatmosphäre und vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten begeistert.

Das 1982 errichtete Gebäude beherbergt diese charmante 2-Zimmer-Wohnung, die mit ihrer offenen Galerie, zwei Badezimmern und zahlreichen Stauraummöglichkeiten ein Wohngefühl bietet, das man in dieser Größe nur selten findet. Der großzügige Wohn- und Essbereich öffnet sich zum sonnigen Ostbalkon und schafft einen fließenden Übergang zwischen Innen- und Außenbereich – der ideale Ort, um den Tag entspannt zu beginnen.

Ein besonderes Highlight dieser Galeriewohnung ist der zusätzliche Zugang zur oberen Ebene. Diese verfügt über einen eigenen Wohnungseingang, wodurch sich vielseitige Nutzungsmöglichkeiten eröffnen. Ob als privater Rückzugsbereich, Homeoffice oder gemütliche Leseecke – die getrennte Erreichbarkeit schafft ein hohes Maß an Flexibilität und unterstreicht den außergewöhnlichen Charakter dieser Immobilie.

Besonders praktisch sind die zwei Badezimmer – eines mit Badewanne auf der Wohnebene, das zweite mit Dusche im Galeriebereich. Zusammen mit den drei Abstellkammern, der Einbauküche mit Bartheke, sowie dem hochwertigen Eichenparkett entsteht ein Zuhause, das Funktionalität und Wohnkomfort harmonisch verbindet.

Die Wohnung ist derzeit zuverlässig vermietet und stellt damit eine attraktive Kapitalanlage in einer der gefragtesten Wohnlagen Münchens dar. Gleichzeitig bietet sich bei einer späteren Eigennutzung hier das Potenzial, die treu gepflegten Bäder auf den neuesten Stand der Technik und des Designs zu bringen – eine perfekte Möglichkeit, dem einzigartigen Flair dieser Maisonnette Ihre ganz persönliche Note zu verleihen. Hervorzuheben ist ebenfalls noch, dass durch die solide Dachisolierung, eine absolut angenehme Temperatur ganzjährig in den Räumen herrscht.

sonstige Angaben

Rechtlicher Hinweis:

3,57% Käuferprovision inkl. MwSt. vom notariell beurkundeten Kaufpreis, verdient und fällig bei notarieller Beurkundung. Wir haben einen provisionspflichtigen Maklervertrag in gleicher Höhe mit dem Eigentümer abgeschlossen.

Wir haben die angegebene Wohnfläche auf Plausibilität überprüft. Eine Haftung für die Angaben Dritter können wir nicht übernehmen. Wir übernehmen keine Haftung für Angaben Dritter.

Die Angaben zum Baujahr konnten wir nicht eindeutig ermitteln, gehen aber davon aus, dass das Gebäude im Jahr 1982 gebaut worden ist. Wir übernehmen hier zudem die Daten des Energieausweises.

Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, sondern diese von Dritten, wie Bauträgern, Architekten, Hausverwaltungen sowie Eigentümern stammen, übernehmen wir hierfür keine Haftung. Wir übernehmen keine Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Dieses Exposé ist nur für Sie persönlich bestimmt. Eine Weitergabe an Dritte ist an unsere ausdrückliche Zustimmung gebunden. Alle Gespräche sind über unser Büro zu führen. Bei Zuwiderhandlungen behalten wir uns Schadensersatzansprüche vor. Ein Zwischenverkauf ist nicht ausgeschlossen. Diese Immobilie wird im Exklusivvertrag durch unser Haus angeboten.

Die Grunderwerbssteuer, Notar- und Grundbuchkosten sind vom Käufer zu tragen.

In unseren Angeboten wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit das generische Maskulinum verwendet. Weibliche und anderweitige Geschlechteridentitäten werden dabei ausdrücklich mitgemeint, soweit es für die Aussage erforderlich ist.

Hinweis zu Bildern und Visualisierungen

Die in diesem Exposé enthaltenen Fotografien, Grundrisse, Visualisierungen und sonstigen Darstellungen dienen ausschließlich der Veranschaulichung der Immobilie.

Einzelne Abbildungen können digital optimiert, virtuell eingerichtet oder mithilfe künstlicher Intelligenz erstellt bzw. bearbeitet worden sein. Entsprechende Darstellungen sind unmittelbar am jeweiligen Bild als Visualisierung, Virtuelles Home Staging, KI-generiert oder KI-bearbeitet gekennzeichnet.

Virtuell dargestellte Möbel, Dekorationen, Ausstattungsgegenstände, Renovierungen oder Gestaltungsvorschläge sind – sofern nicht ausdrücklich anders angegeben – nicht Bestandteil des Kauf- oder Mietangebots.

Maßgeblich sind ausschließlich der tatsächliche Zustand der Immobilie bei der Besichtigung, die vertraglich vereinbarte Beschaffenheit, sowie die Angaben im notariellen Kaufvertrag bzw. Mietvertrag.

RE/MAX Prime Immobilien empfiehlt allen Interessenten, sich im Rahmen einer persönlichen Besichtigung ein eigenes Bild von der Immobilie und ihrem tatsächlichen Zustand zu machen.

Ausstattungs-Beschreibung

Ausstattung

Die offen gestaltete Galerie, zwei Wohnebenen und der großzügige Wohnbereich verleihen dieser Maisonettewohnung einen besonderen Haus-im-Haus-Charakter. Bereits der geräumige Eingangsbereich vermittelt ein angenehmes Raumgefühl. Ein Personenaufzug bringt Sie bequem bis vor die Wohnung.

Der helle Wohn- und Essbereich bildet das Herzstück der Wohnung und öffnet sich zum großzügigen Ostbalkon – der ideale Ort für ein Frühstück in der Morgensonne oder entspannte Stunden im Freien. Die gepflegte Einbauküche mit praktischer Bartheke fügt sich harmonisch in das Wohnkonzept ein.

Die offene Galerie schafft zusätzlichen Wohnraum und eignet sich ideal als Homeoffice, Bibliothek oder gemütliche TV-Lounge. Das angrenzende Ankleidezimmer (im Grundriss als Speicher bezeichnet) bietet weiteren Stauraum und Komfort.

Zwei Badezimmer – eines mit Badewanne auf der unteren Ebene und ein separates Duschbad im Galeriebereich – sorgen für hohen Wohnkomfort. Hochwertiges Eichenparkett, ein modernes Treppengeländer sowie drei praktische Abstellräume unterstreichen die durchdachte Ausstattung.

Die gepflegte Wohnanlage empfängt Sie mit einem begrünten Zugangsweg und einem gemeinschaftlichen Garten. Ein Tiefgaragenstellplatz kann für 25.000 € zusätzlich erworben werden und rundet dieses attraktive Wohnangebot ab.

Die Wohnung ist zum Kaufpreis von 477.000,00 Euro erhältlich (inkl. Option auf den Tiefgaragen-Stellplatz).

Freilich können Sie selbst entscheiden, ob Sie den Tiefgaragenstellplatz zur Wohnung dazu erwerben möchten oder nicht.

(477.000,00 Euro Wohnung + 25.000,00 Euro für den Stellplatz = 502.000,00 Euro Gesamtkaufpreis).

Ausstattung auf einen Blick

- + Attraktive Maisonettewohnung mit offener Galerie
- + Personenaufzug bis zur Wohnung
- + Tiefgaragenstellplatz (25.000€ - mit der Wohnung zu erwerben)
- + Gemeinschaftlicher Garten zur Mitbenutzung
- + Gepflegte Wohnanlage mit begrüntem Zugangsweg
- + Großzügiger Eingangsbereich mit Platz für eine Garderobe
- + Einbauküche mit praktischer Bartheke
- + Zwei Badezimmer
- + Badezimmer mit Badewanne auf der Wohnebene
- + Duschbad auf der Galerieebene
- + Großzügiger Ostbalkon, Offene Galerie – ideal als Homeoffice, Leseecke oder zweiter Wohnbereich
- + Ankleidezimmer (im Grundriss als Speicher bezeichnet)
- + Drei praktische Abstellräume
- + Hochwertiges Eichenparkett auf der unteren Wohnebene und der Treppe
- + Gemütlicher Teppichboden in Galerie und Ankleidezimmer
- + Modernes Treppengeländer
- + Gepflegte Wohnanlage mit viel Grün

Um Ihnen einen erstklassigen und zeitnahen Service zu bieten, geht es für Sie direkt weiter: Unsere digitale Assistentin Eva wird sich in Kürze per WhatsApp bei Ihnen melden. Sie erhalten auf diesem schnellen und unkomplizierten Weg direkt alle weiteren Objektdetails sowie die Möglichkeit, Ihre nächsten Schritte flexibel zu koordinieren.

Wir freuen uns auf den Austausch mit Ihnen!







